

CONTRAT DE BAIL RESIDENCE PRINCIPALE

Qui sont les parties concernées ?

1. Bailleur :

Nom : SPRL Gaby Real Estate. N° entreprise 0870.896.088 (statuts en annexe).
Siège : Avenue Louise 367 - 1050 Bruxelles
Représentée par Stanislas Bareel (procuration en annexe)
Tél : 0475/48.48.44 mail : stanislas@bareel.com

2. Preneur :

Nom + prénom : THIBAUT Sébastien NN : 73.02.26-343.36
Domicile : Rue de la Sciences 4/43 à 6000 Charleroi
mail : sebastien.thibaut1973@outlook.fr

Caution solidaire et indivisible : **Madame DENBLINDEN Anne Marie**
NN : 45.01.22-104.91 domiciliée Rue de la Sciences 4/43 à 6000 Charleroi
Tél : 0478/556279 mail : annemariedenblinden@gmail.com

Est convenu ce qu'il suit :

1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT :

Le bailleur donne en location au preneur :

Studio situé Boulevard Alfred Defontaine 25/32 (A3) à 6000 Charleroi.

Le studio comprend : un hall d'entrée, une pièce de vie avec cuisine semi-équipée, une salle de bains et une cave (n°1).

Le preneur indique qu'il a visité personnellement le bien loué et qu'il ne réclame pas plus ample description. Il est déclaré que le bien est délivré en bon état d'entretien, de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Il sera dressé en début de bail, par un expert à frais partagés, un état des lieux détaillé, qui sera annexé à la présente convention et soumis à la formalité de l'enregistrement.

Un état des lieux de sortie locative sera également dressé à la fin du contrat de bail. Sauf accord des parties, l'état des lieux de sortie sera effectué le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux. Tout désaccord quant à l'état des lieux fera l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention. Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

2. DUREE :

Le bail est conclu pour une durée de :

1 an (bail dit de courte durée), prenant cours le **01 janvier 2020**.

Le bail prendra fin le **31 décembre 2020**, pour autant que l'une des parties donne congé à l'autre par lettre recommandée, au moins trois mois avant l'échéance.

Si le congé n'a pas été signifié à temps ou si le locataire continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de 3 ans, à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur.

Dans ce cas, le loyer et les autres conditions convenus dans le bail initial demeurent inchangés.

De commun accord et par écrit, les parties peuvent proroger le bail aux mêmes conditions. Le bail ne peut être prorogé qu'une seule fois. La durée totale du bail ne peut en aucun cas être supérieure à 3 ans.

Comment mettre fin au bail :

Ce dernier ne peut être prorogé autant de fois que nécessaire, par écrit et aux mêmes conditions,

De plus, et à moins que l'une ou l'autre des parties ne notifie un congé par lettre recommandée au moins trois mois avant l'expiration de la courte durée convenue, le bail sera réputé avoir été conclu pour une durée de neuf années à compter de la date d'entrée en vigueur du présent contrat.

En outre, si le bail est conclu pour une durée de trois ans fermes, le Preneur pourra mettre fin au contrat en cas de circonstances exceptionnelles, moyennant un préavis de trois mois à notifier par voie recommandée, et outre le paiement des loyers échus et à échoir, le versement d'une indemnité correspondant à trois, deux ou un mois de loyer selon que le bail prendra fin au cours de la première, deuxième ou troisième année.



S.T

3. DESTINATION – CESSION – SOUS-LOCATION – TRANSMISSION :

Le bien est destiné à usage de résidence principale, et ne pourra être le lieu d'aucune vente publique.

Affectation du bien : Le bailleur **n'autorise pas** qu'une partie du bien soit affectée à l'exercice d'une activité professionnelle par le Preneur.

Ne pourra constituer cette activité, si celle-ci entrerait dans le champ d'application de la loi sur les baux commerciaux.

Le Preneur assumera seul, à la décharge du Bailleur, les éventuelles conséquences fiscales de l'exercice d'une activité professionnelle interdite en vertu de la présente convention.

Le Preneur déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect de la législation urbanistique, relative, entre autres, à l'occupation de la zone dans laquelle l'immeuble est placé, et aux prescriptions urbanistiques en matière d'octroi de permis, ... En conséquence, il n'est imputé au Bailleur aucune obligation de garantie quant à la destination du bien projetée ou déclarée par le Preneur, sauf silence circonstancié ou dol.

Tous droits ou amendes dus par l'application de la législation seront exclusivement supportés par le Preneur, le Bailleur n'étant tenu que dans les limites évoquées par l'alinéa précédent.

Aucune modification par le Preneur de la destination ou des prescrits urbanistiques ne sera permise, sauf accord écrit du Bailleur et de l'autorité concernée. Toute charge susceptible d'être subie par le Bailleur en conséquence d'une contravention au présent paragraphe par le Preneur sera imputée et répercutée sur ce dernier.

Cession : Le Preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Transmission du bien loué : lorsqu'un bien loué est aliéné, la protection du preneur n'est pas toujours identique. Cela dépend beaucoup du fait que le bail a ou non une date certaine antérieure à l'aliénation. Un bail a date certaine, à partir du moment où il a été enregistré. Si le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, le nouveau propriétaire de l'habitation reprendra tous les droits et obligations de l'ancien bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation. Si le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, deux possibilités se présentent : soit le Preneur occupe le bien depuis moins de six mois. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail sans motif ou indemnité. Soit le Preneur occupe le bien depuis six mois au moins, l'acquéreur est subrogé aux droits du Bailleur principal.

4. LOYER – INDEXATION :

Le loyer de base mensuel est fixé à **365 euros + 90 euros de provision pour charges** et est payable au 1^{er} jour de chaque mois, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte **BE42 7360 1551 9054, jusqu'à nouvelle instruction.**

Indexation due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, à sa demande écrite, par application de la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base x nouvel indice}}{\text{Indice de base}}$$

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail.
Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Indice de base : **mois de décembre 2019.**

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

5. CHARGES – CONSOMMATIONS PRIVEES – FINANCEMENT :

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, électricité, ... ou location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur.

6. MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE :

En cas de retard de paiement quelconque dû, le Preneur sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de douze pour cent l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé.

Au cas où une partie ferait indûment obstacle à une libération de tout ou une partie de la garantie locative en fin de location, elle sera redevable d'un intérêt de un pour cent par mois sur le montant retenu, après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

7. IMPOSITIONS – ENREGISTREMENT DU BAIL :

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Preneur, à l'exception du précompte immobilier.

S. ↑

Le Bailleur procédera à la formalité de l'enregistrement de la présente convention dans les délais légaux (2 mois en cas de bail affecté exclusivement au logement – 4 mois en cas contraire). Le coût éventuel y afférent sera supporté par le Preneur, à l'exception des frais résultant d'un dépôt tardif.

8. ASSURANCES :

Le Preneur sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et les bris de glaces. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins. Il communiquera au Bailleur, avant la remise des clés, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

9. ENTRETIEN ET REPARATIONS :

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiseries extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.

Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien, ainsi que les travaux incombant au Bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable. Il fera procéder, entre autres, à l'entretien des détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé.

Il procédera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires et au détartrage de la chaudière individuelle. Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et autres risques habituels.

Il sera tenu de faire curer les puits régulièrement (fosses septiques, citernes,...) et de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées. Il entretiendra les volets. Si le logement est muni d'un ascenseur privé, il incombera au Preneur de souscrire auprès d'une firme agréée un contrat d'entretien et d'en respecter scrupuleusement les clauses. Il entretiendra en bon état le jardin éventuel, ainsi que les terrasses et les abords privatifs.



S.T.

10. EMBELLISSEMENTS – AMELIORATIONS - TRANSFORMATIONS :

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée. Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde du logement, de ses annexes, et des biens voisins, communs ou privés. Cette disposition n'infère nullement une quelconque décharge émanant du Bailleur, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, non plus qu'une obligation mise à leur charge. Elle n'exclut non plus l'obligation éventuelle de fournir tous jeux ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.

11. ENVIRONNEMENT :

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au Bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le Bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le Preneur ne pourra être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

Le Bailleur déclare que le bien loué dispose / ~~ne dispose~~ pas de réservoir hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres, tel que visé à l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003. Dans l'affirmative, le Bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur. Le Preneur ne peut installer ou faire installer sur le bien loué un réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.



S. ↑

12. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR :

En cas de résiliation de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer, les frais de remise en état ainsi que l'entièreté des honoraires de l'expert chargé de l'état de sortie locative, les loyers échus et les honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation, pour autant que le contrat y relatif ait été enregistré dans les huit jours de la fin de la présente convention et que la mission ait abouti dans les trois mois à dater de l'enregistrement.

L'indemnité de rupture susmentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aura été avéré que le Preneur a en outre quitté les lieux loués sans avertissement.

13. GARANTIE LOCATIVE :

Le Preneur est tenu de constituer, avant la remise des clés et d'en fournir la preuve au bailleur, une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes de son choix :

- **Garantie bancaire correspondant à 2 mois de loyer qui sera versée sur le compte dans la société KORFINE sur le compte BE73 7380 3734 8860.**

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après une bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur.

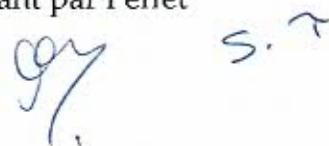
Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas de décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires.

Le Preneur ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

14. VISITES DU BAILLEUR – AFFICHAGES - EXPROPRIATION :

Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci opérant par l'effet



d'un congé ou l'échéance d'un terme, à la visite du bien par les amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le Preneur.

Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le Preneur durant cette même période sur des endroits apparents du bien loué), ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.

Ce qui précède s'applique également en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse des travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux. Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

En cas d'expropriation, le Bailleur en avertira le Preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

15. DOMICILIATION :

Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués pour toute notification ou signification relative au présent bail et ses suites. A l'expiration du présent bail, il pourra toutefois notifier au Bailleur qu'il élit domicile à l'adresse qu'il précisera, si celle-ci est située en Belgique.

16. INCIDENCE DE L'ETAT CIVIL DU PRENEUR :

Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage, et affecté en tout ou partie au logement principal de la famille appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire. Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux.

Toutefois, chacun des époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à condition que le Bailleur ait connaissance de leur mariage.

Ce qui précède s'applique par analogie à la cohabitation légale.

S. ↑

Le Preneur avisera immédiatement le Bailleur de la modification éventuelle de son état civil.

17. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (PEB)

- Depuis le 1^{er} juin 2011, pour toute location d'un bâtiment résidentiel existant, le propriétaire a l'obligation de transmettre lors de la signature du bail, un certificat de performance énergétique établi par un certificateur agréé. Le coût de ce certificat incombe au propriétaire. La liste des certificateurs peut être consultée sur le site <http://energie.wallonie.be> de la région wallonne.
- En annexe, présence du certificat de performance énergétique (PEB)
 - N° 20150827022244 établi le : 27/08/2015 et valable jusqu'au: 27/08/2025 par le certificateur agréé n° CERTIF-P2-00605 portant l'indice C (249 kwh/m².an).

18. ARBITRAGE :

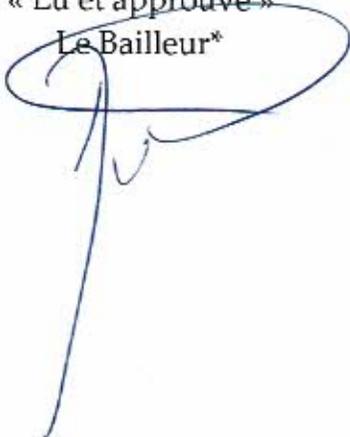
Les parties marquent dès à présent leur volonté commune de régler rapidement et via une procédure simple tout conflit susceptible de surgir entre elles. En conséquence, tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera arbitré par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation (info@arbitrage-mediation.be), conformément à son règlement.

Fait à Charleroi, le 18 décembre 2018.

En autant d'exemplaire originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement.

Lu et approuvé.

« Lu et approuvé »
Le Bailleur*



- * Nom, Prénom + Signature

« Lu et approuvé »
Le Preneur*

Benjamin A. ...
de ...
THIBAUT Sébastien
S. chat



Convention

Entre les soussignés :

- A. La société « Gaby Real Estate sprl » (N° d'entreprise : 0870.896.088)
dont le siège est établi avenue Louise 367 à 1050 Bruxelles

Représentée par Monsieur Joël Picard, en sa qualité de gérant

ci-après dénommée « GRE »

et

- B. Monsieur Stanislas Bareel (Agent immobilier agréé sous le n° IPI : 100164)
domicilié avenue Ferme Francard 3 à 1310 La Hulpe

ci-après dénommé l' « agent immobilier »

Il est convenu ce qui suit:

- GRE donne mandat à l'agent immobilier de signer pour elle le bail, la garantie locative et l'état des lieux relatifs au bien suivant :
 - Studio n° A3 sis boulevard de Fontaine 25 à 6000 Charleroi.
- GRE donne ce mandat à l'agent immobilier aux conditions suivantes :
 - Loyer de 365,00 €/mois + provisions pour charges de 90,00 €/mois.
 - Locataire : Monsieur Sébastien Thibaut.
- La présente procuration expirera de plein droit en date du 16 février 2020.

Fait à Bruxelles, le 17 décembre 2019 en autant d'originaux que de parties ayant un intérêt distinct, dont chacune reconnaît avoir reçu son exemplaire.


Joël Picard
pour Gaby Real Estate


Stanislas Bareel